

**KETERLIBATAN PERSEROAN TERBATAS VERSLUIS DALAM
TRANSAKSI TANAH BEKAS HAK BARAT
(Studi di Wilayah Hukum Kota Batu)**

Sachrizal Niqie Supriyono¹, Mochammad Bakri², Bambang Sudjito³

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email : sachrizalnicky@gmail.com

Abstract

Conversion is an intermediate (omzeting) of a particular right to a another rights. Since the establishment of - law no 5 years 1960 basic provisions concerning on 24th september 1960. The purpose of this research is 1) know and analyze about the engagement limited company versluis in a transaction the used the right west justified legally positive indonesia. 2) know and analyze about the consequences law that have occurred from the involvement of limited company versluis in a transaction the used the right west .Methods used juridical empirical located in the Batu. Included in this research PT. KTU. Versluis, Badan Pertanahan Nasional, Police Units Special Criminal Polresta Batu, and the Owner of the used rights. The involvement of pt .Versluis in a transaction the used the right, for his 1) PT.KTU Versluis move rights over the used the right the west to other parties by mail rights relinquishment power specifically (speciale volmacht) that had spend by PT.KTU Versluis own. A letter rights relinquishment power specifically (speciale volmacht) with a right of substitution not according to law positive indonesia because a letter rights relinquishment power special was not having the force of law and cannot be used as the basis diversion land the country. 2) PT. KTU. Versluis that acts out AD /ART the company and divert land rights the state caused PT.KTU.Versluis receive sanctions based on the regulation and compensated to parties who were cheated because legal action that has been done

Key words: PT. KTU. Versluis, conversion, UUPA

Abstrak

Konversi ialah perubahan atau peralihan (omzeting) dari suatu hak tertentu kepada suatu hak lain. Sejak diundangkannya Undang-undang no 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960. Tujuan penelitian ini ialah 1) Mengetahui dan menganalisis tentang keterlibatan Perseroan Terbatas Versluis dalam transaksi tanah bekas hak barat dapat dibenarkan secara

¹ Mahasiswa, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

² Dosen Pembimbing I, Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

³ Dosen Pembimbing II, Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

hukum positif Indonesia. 2) Mengetahui dan menganalisis tentang akibat hukum yang terjadi dari keterlibatan Perseroan Terbatas Versluis dalam transaksi tanah bekas hak barat. Metode yang digunakan Yuridis Empiris berlokasi di Kota Batu. Sampel dalam penelitian ini yaitu PT. KTU. Versluis, Badan Pertanahan Nasional, Kepolisian Unit Pidana Khusus Polresta Batu, dan Pemilik tanah bekas hak barat. Keterlibatan Perseroan Terbatas Kantor Tata Usaha Versluis dalam transaksi tanah bekas hak barat, yakni: 1) PT. KTU Versluis memindahkan hak atas tanah bekas hak barat tersebut kepada pihak lain melalui surat pelepasan hak kuasa khusus (Speciale Volmacht) yang telah dikeluarkan oleh PT. KTU Versluis sendiri. surat pelepasan hak kuasa khusus (speciale volmacht) dengan hak substitusi tidak sesuai dengan hukum positif Indonesia karena surat pelepasan hak kuasa khusus tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dijadikan dasar pengalihan tanah negara tersebut. 2) PT. KTU. Versluis yang bertindak diluar AD/ART perseroan dengan mengalihkan hak atas tanah negara mengakibatkan PT.KTU.Versluis menerima sanksi berdasarkan peraturan terkait dan mengganti kerugian kepada pihak-pihak yang merasa dirugikan dikarenakan perbuatan hukum yang telah dilakukan.

Kata kunci: PT. KTU. Versluis, konversi, UUPA

Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang secara lahiriah tidak dapat dipisahkan dari tanah. Oleh karena itu tanah selalu dikuasai oleh manusia baik secara individu maupun secara berkelompok. Tanah dikuasai oleh manusia dikarenakan tanah tak hanya memiliki nilai ekonomis, namun juga memiliki nilai sosial, politis, dan magis atau religius.

Indonesia merupakan negara republik yang memiliki luas tanah yang terbentang dari Sabang hingga Merauke. Alam Indonesia kaya dengan hutan, sungai, tanah yang subur dan belum dimanfaatkan, dan sumber daya alamnya yang luar biasa⁴ membuat negara-negara di dunia ingin menjajah Indonesia, seperti : Portugis, Spanyol, Inggris, Belanda, hingga Jepang. Masa penjajahan yang terjadi di Indonesia sangatlah panjang, lebih dari 3,5 abad negara ini dikuasai oleh negara lain sejak 1602 hingga 1942. Selama itu pula Belanda berhasil menduduki beberapa daerah di Indonesia dan juga berhasil menerapkan hukum negaranya. Tujuan dari penerapan hukum Belanda tersebut tidak lepas dari tujuan dari Belanda, yaitu : menguasai kekayaan alam Indonesia, menguasai pelabuhan,

⁴ Arie S. Hutagalung, Wilbert D. Kolkman, Leon C.A. Verstappen, Ida Nurlinda, Hendriani Parwitasari, Marliesa Qadariani, Suparjo Sujadi, Fokke Jan Vonck, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), hlm. 3.

memonopoli perdagangan, mengeksploitasi tenaga kerja Indonesia, hingga menguasai tanah-tanah di Indonesia.

Menurut buku Boedi Harsono, *Agrarische Wet* adalah suatu peraturan perundang-undangan (dalam bahasa Belanda disebut wet) yang dibuat di Negeri Belanda pada tahun 1870. *Agrarische Wet* (AW) diundangkan dalam S 1870-55 sebagai tambahan ayat-ayat baru pada pasal 62 *Regerings Reglement* Hindia Belanda tahun 1854 dan kemudian menjadi pasal 51 *Indische Staatsregeling* (IS) pada tahun 1925.⁵

Ketentuan AW tersebut untuk selanjutnya dilaksanakan berdasarkan berbagai peraturan dan keputusan, di antaranya ialah dijelaskan dalam *Koninklijk Besluit* (KB) atau yang dikenal dengan sebutan *Agrarisch Besluit* (diundangkan dalam S 1870-118). Pada pasal 1 *Agrarisch Besluit* tersebut termuat asas yang sangat penting bagi perkembangan dan pelaksanaan Hukum Tanah Administratif Hindia Belanda. Dijelaskan dalam pasal 1 tersebut : ⁶

“Behoudens opvolging van de tweede en derde bepaling der voormelde wet, blijft hed beginsel gehandhaafd, dan alle grond, waarop niet door anderen regt van eigendom wordt bewezen, domein van de Staat.”

(dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam pasal 2 dan 3 *Agrarische Wet*, tetap dipertahankan asas, bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendom*nya adalah domein negara.)

Agrarische Besluit hanya berlaku untuk Jawa dan Madura. Oleh karena itu apa yang dinyatakan dalam pasal 1 tersebut dikenal sebagai *Domein Verklaring* (Pernyataan Domein). Kemudian *Domein Verklaring* berlaku juga untuk daerah pemerintahan luar Jawa dan Madura, dengan diundangkan dalam S 1875-119a.⁷ *Domein Verklaring* berfungsi sebagai :⁸

1. Landasan hukum bagi pemerintah yang mewakili negara sebagai pemilik tanah, untuk memberikan tanah dengan hak-hak barat yang diatur dalam KUHPerdara, seperti hak *erfpacht*, hak *opstal*, dan lain-lainya. Dalam rangka *Domein*

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Ke-12, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 33.

⁶ *Ibid.*, hlm. 41-42.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*, hlm. 43.

Verklaring, pemberian tanah dengan hak *eigendom* dilakukan dengan cara pemindahan hak milik negara kepada penerima tanah.

2. Dibidang pembuktian pemilikan.

Oleh karena itu, pemberian hak-hak tersebut negara bukanlah sebagai penguasa namun sebagai pemilik perdata. Begitu juga dengan hal yang dimintanya hak *eigendom*, negara tidak meberikan kepada pemohon tetapi hak *eigendom* dipindahkan kepada yang memintanya dengan pembayaran harganya kepada negara. Pemberian hak-hak tersebut tidak perlu bertindak sebagai pemilik, melainkan sebagai Badan Pengusaha.

Pada tahun 1945 Indonesia berhasil memproklamirkan kemerdekaannya setelah Jepang kalah terhadap sekutu dan Indonesia mampu membuat Undang-Undanganya yang pertama, yaitu Undang-Undang Dasar 1945 yang saat ini disebut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Pada UUD NRI 1945 terdapat konsep dasar mengenai hak penguasaan tanah oleh negara, hal ini termuat dalam pasal 33 ayat 3 yang berbunyi :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Berdasar isi dari pasal tersebut, tampak jelas bahwa hubungan antara Negara dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung merupakan hubungan penguasaan.⁹ Penjelasan otentik tentang pengertian bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (Sumber Daya Alam atau yang disingkat SDA) dikuasai oleh negara termuat dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang diberlakukan semenjak tanggal 24 September 1960.¹⁰ UUPA merupakan aturan pelaksanaan dari pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945, yang telah menghapus ketentuan-ketentuan peraturan hukum Belanda terkait pertanahan. Hal tersebut terjadi karena dinyatakan tidak berlaku lagi, karena tidak sesuai lagi dengan cita-cita bangsa Indonesia yang begitu besar untuk meningkatkan taraf hidup dan meningkatkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

UUPA telah mengubah sistem hukum pertanahan secara total sehingga berimplikasi munculnya sistem pendaftaran tanah dan korversi di Indonesia.

⁹ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, (Yogyakarta: Citra Media, 2007), hlm. 1.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 3

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang memegang hak atas tanah. Sistem konversi bertujuan untuk menyesuaikan hak atas tanah yang awalnya merupakan hak atas tanah barat menjadi hak atas tanah yang tunduk pada hukum nasional (UUPA). Pada kenyataannya tidak semua pemegang hak atas tanah, khususnya pemegang hak atas tanah Belanda yang mampu dan mau mengkonversikan haknya berdasarkan UUPA. Hal ini terjadi dikarenakan banyaknya pemegang hak atas tanah telah meninggalkan tanahnya di Indonesia. Pada masa ini masih banyak tanah dan beserta bangunannya yang masih belum terkonversi, padahal sistem konversi telah berakhir pada tahun 1980 dan mengakibatkan permasalahan di kemudian hari. Permasalahan yang berkaitan dengan Hak-hak atas tanah bekas hak barat. Di antaranya yang terjadi di Kota Batu, menurut keterangan dari bagian aparat kepolisian pidana khusus Polresta Batu menjelaskan bahwa terdapat beberapa pihak yang dilaporkan oleh pelapor dikarenakan telah memasuki pekarangan orang tanpa izin terkait pasal 167 KUHP, diantaranya terletak di jalan Sultan Agung, jalan Panglima Sudirman, dan jalan Sido Mulyo. Hal ini terjadi dikarenakan pihak pelapor (keturunan Belanda) yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, tanpa sepengetahuannya tanah tersebut telah dialihkan haknya kepada pihak lain. Pengalihan hak atas tanah bekas Belanda tersebut melalui PT. Kantor Tata Usaha Versluis (*Administrativ Kantoort Versluis NV*). PT KTU Versluis tersebut memiliki hak dalam pengurusan, menyewakan, merawat, memperbaiki kerusakan, dan penyimpanan data kepemilikan yang terkait dengan hak atas tanah kolonial yang telah diberikan oleh pemilik tanah bekas belanda melalui surat kuasa penuh pada tahun 1952, sehingga PT. KTU Versluis dapat memindahkan hak tanah tersebut tanpa seizin pemegang hak atas tanah bekas Belanda yang sebenarnya dan mendapatkan keuntungan atau pendapatan dari peralihan hak atas tanah tersebut.

PT. KTU Versluis memindahkan hak atas tanah bekas belanda tersebut kepada pihak lain melalui surat pelepasan hak kuasa khusus (*Speciale Volmacht*) yang telah dikeluarkan oleh PT. KTU Versluis sendiri. Berdasarkan latar belakang di atas, beberapa permasalahan pokok yang akan diteliti antara lain : 1). Apakah keterlibatan Perseroan Terbatas Versluis dalam transaksi tanah bekas hak barat dapat dibenarkan secara hukum positif Indonesia? 2). Bagaimana akibat hukum

yang terjadi dari keterlibatan Perseroan Terbatas Versluis dalam transaksi tanah bekas hak barat?

Pembahasan

A. Keterlibatan Perseroan Terbatas Versluis Dalam Transaksi Tanah Bekas Hak Barat Menurut Hukum Positif Indonesia

Tanah bekas hak barat adalah tanah yang mulanya terdapat hak seseorang atau badan hukum milik Belanda. Sejak Indonesia menjadi jajahan Belanda, secara otomatis kondisi hukum di Indonesia menganut sistem hukum kolonial, termasuk hukum perdata yang bersifat dualistik. Di samping hukum adat yang merupakan hukum perdata untuk golongan pribumi, juga diberlakukan hukum perdata Belanda yang mereka bawa dari negara asalnya.

Sebelum lahirnya Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), politik agraria yang berlaku di Indonesia ialah politik agraria kolonial dengan *Agrarische Wet*-nya tahun 1870. Pernyataan domeinnya serta sejarah politik hukum perdata dengan dualisme hukum agraria. Ketentuan AW tersebut untuk selanjutnya dilaksanakan berdasarkan berbagai peraturan dan keputusan, di antaranya ialah dijelaskan dalam *Koninklijk Besluit (KB)* atau yang dikenal dengan sebutan *Agrarisch Besluit* (diundangkan dalam S 1870-118). Pada pasal 1 *Agrarisch Besluit* tersebut termuat asas yang sangat penting bagi perkembangan dan pelaksanaan Hukum Tanah Administratif Hindia Belanda. *Agrarische Besluit* hanya berlaku untuk Jawa dan Madura. Oleh karena itu apa yang dinyatakan dalam pasal 1 tersebut dikenal sebagai *Domein Verklaring* (Pernyataan Domein).

Peraturan mengenai pertanahan terdapat pada Buku II KUH Perdata, maka dualisme hukum juga terjadi pada hukum agraria. Sehingga pada masa sebelum berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- b. *Overschrijvings Ordonantie Staatsblad* 1834 Nomor 27
- c. Hukum Adat setempat.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menghapusnya hukum agraria kolonial dan menyesuaikan hukum agraria dengan ketentuan pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik

Indonesia tahun 1945. Beberapa peraturan hukum agraria kolonial yang dengan tegas dicabut oleh UUPA, diantaranya :¹¹

- a. Pasal 51 *Wet op de staatsinrichting van nederlands indie* (S.1925-447) yang salah satu isinya mengenai *agrarische wet* (S.1870-55).

Agrarische wet (1870-55) merupakan undang-undang yang dibuat oleh Belanda yang kemudian diberlakukan di Indonesia sebagai ayat-ayat tambahan dari pasal 62 *Regerings Reglement* Hindia Belanda tahun 1854. Pasal tersebut kemudian berubah menjadi pasal 51 IS pada tahun 1952.¹²

- b. Pernyataan domein, yaitu :

- 1) *Domeinverklaring* yang terdapat dalam pasal 1 *Agrarisch Besluit* (S.1870-118)

“Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam pasal 2 dan 3 *Agrarische Wet* tetap dipertahankan asas bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendomnya*, adalah domein (milik) negara”.¹³

Domein verklaring dirasa merugikan rakyat karena pemerintah kolonial dapat mengeruk keuntungan yang sebesar-besarnya dengan cara memindahkan hak *eigendom* kepada pihak yang meminta dengan disertai pembayaran harga, sedangkan dari segi hukum acara, *domein verklaring* juga dapat merugikan karena beban pembuktian ada pada pihak rakyat meskipun pemerintah kolonial yang mengajukan gugatan. Hal ini bertentangan dengan prinsip pembuktian yang menyatakan bahwa beban pembuktian terletak pada pihak yang mendalilkan.¹⁴

- 2) *Algemene Domeinverklaring* (s. 1875-119a)
- 3) *Domein Verklaring* untuk Sumatera (S.1874-55)
- 4) *Domein Verklaring* untuk karisedenan Manado (S.1887-55)
- 5) *Domein Verklaring* untuk *Residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo* (S.1888-58)

¹¹ Konsideran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2005), hlm. 33.

¹³ *Ibid.*, hlm. 42.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 44.

c. *Koninklijk Besluit* (S.1872-117)

Koninklijk Besluit ialah keputusan raja yang mengatur mengenai hak agraische *eigendom* yang bertujuan memberikan kepada orang-orang Indonesia (pribumi/bumiputera) suatu hak yang kuat, pasti (terdaftar) dan atas sebidang tanah dapat dibebankan *hypotheek*.¹⁵ Namun pada kenyataannya kesempatan itu tidak banyak digunakan.¹⁶

d. Buku II KUH Perdata tentang ketentuan-ketentuan mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan mengenai *hypotheek*, Yaitu :

- 1) Titel satu tentang benda dan pembedannya (pasal 508, 520-525)
- 2) Titel dua tentang *Bezit* (pasal 545,552,553,562, dan 565)
- 3) Titel tiga tentang *Eigendom* (pasal 571,586,587,589-605, dan 616-624)
- 4) Titel empat tentang hak/kewajiban sesama tentangga (pasal 625-672)
- 5) Titel enam tentang *servituut* (pasal 674-710)
- 6) Titel tujuh tentang *Opstal* (pasal 711-719)
- 7) Titel delapan tentang *Erfpacht* (pasal 720-736)
- 8) Titel sembilan tentang *Grondrenten* dan *Tienden* (pasal 737-755)
- 9) Titel sepuluh tentang *Vruchgebruik* (pasal 760 ayat 1, 762,766-771,773-777, 795-797,799,802,811 ayat 2 dan 3, serta pasal 812)
- 10)Titel sebelas tentang *Gebruik dan Bewoning* (pasal 812,825, dan 829)¹⁷

Sedangkan ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menjadi tidak berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Ketentuan *hypotheek* masih berlaku terhadap benda bukan tanah, yaitu kapal dengan isi bruto lebih dari 20 meter kubik (pasal 314 KUHDagang).

¹⁵ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), hlm. 63.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 65.

¹⁷ *Op.cit.*, Boedi Harsono, hlm. 140-141.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengubah sistem hukum pertanahan secara total sehingga berimplikasi munculnya sistem pendaftaran tanah dan konversi di Indonesia. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang memegang hak atas tanah. Sistem konversi bertujuan untuk menyesuaikan hak atas tanah yang awalnya merupakan hak atas tanah barat menjadi hak atas tanah yang tunduk pada hukum nasional (UUPA).

Terkait persoalan tanah dengan hak *eigendom*, Di Kota Batu masih banyak terjadi permasalahan yang berkaitan dengan Hak-hak atas tanah bekas hak barat (tanah hak *eigendom*). Menurut keterangan dari bagian aparat kepolisian pidana khusus Polresta Batu menjelaskan bahwa terdapat beberapa pihak yang dilaporkan oleh pelapor (ahli waris dari pemilik hak atas tanah sebenarnya) dikarenakan telah memasuki pekarangan orang tanpa izin terkait pasal 167 KUHP. Hal ini terjadi dikarenakan pihak pelapor (keturunan Belanda) yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, tanpa sepengetahuannya tanah tersebut telah dialihkan haknya kepada pihak lain. Pengalihan hak atas tanah bekas Belanda tersebut melalui PT. Kantor Tata Usaha Versluis (*Administrativ Kantoort Versluis NV*).

PT KTU Versluis atau yang dulu disebut dengan *Administratie Kantoort Versluis NV*, berdiri pada tahun 1952 melalui ketetapan Menkeh RI No. JA.5/114/10 tertanggal 4 September 1952. Kemudian mengalami perubahan dihadapan Notaris dengan pada tanggal 17 April 2006 dan mendapat persetujuan dari Departemen Hukum dan HAM RI No. C18335 HT. 01.04.th 2006 yang kemudian berganti nama menjadi PT. Kantor Tata Usaha Versluis pada tanggal 22 Juni 2006.

PT.KTU Versluis merupakan Perseroan Terbatas (badan hukum) yang didirikan berdasarkan perjanjian, yang melakukan kegiatan usaha dengan modal tertentu, yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.¹⁸

PT. KTU. Versluis sebagai perseroan terbatas yang harus bertindak sesuai Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perseroan. AD/ART bersifat hukum memaksa. Pencantuman Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam AD/ART perseroan, memegang peranan “fungsi prinsipil” (*principle*

¹⁸ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang *Perseroan Terbatas*.

function). Dikatakan memegang peranan fungsi prinsipil karena pencantuman itu dalam AD/ART, merupakan “landasan hukum” (*legal foundation*)” bagi “Pengurus” Perseroan, dalam hal ini Direksi dalam melaksanakan pengurusan dan pengelolaan kegiatan usaha Perseroan, sehingga pada setiap transaksi atau kontrak yang mereka melakukan “tidak menyimpang” atau keluar maupun “melampaui” dari maksud dan tujuan, serta kegiatan yang ditentukan dalam AD/ART.

Pada AD/ART perseroan, PT.KTU. Versluis berfungsi untuk menyimpan dan menginventarisir data kepemilikan tanah *eigendom*, *erfacht*, dan *opstaal* milik WNI serta mengelola persewaan tanah dan bangunan bekas *eigendom*, *erfacht*, dan *opstaal* yang mencangkup wilayah kerjanya meliputi Provinsi Jawa Barat, DKI, Jawa Tengah, dan Jawa Timur, seperti : Bandung, Bogor, Jakarta, Kebayoran, Sukabumi, Solo, Magelang, Yogyakarta, Semarang, Salatiga, Madiun, Surabaya, Pasuruan, Malang, Mojokerto, dan Probolinggo. Disisi lain, PT. KTU. Versluis juga memiliki kewenangan/hak tambahan melalui pemberian kuasa yang dilakukan oleh si pemilik kuasa atas tanah tersebut dan dikuasakan kepada PT. KTU. Versluis secara tertulis. Beberapa kewenangan/hak yang lahir karena pemberian kuasa, diantaranya :

- 1) Menyimpan data Kepemilikan dari tanah bekas hak barat.
- 2) Mengelola tanah bekas hak barat
- 3) Menyewakan tanah dan/atau bangunan bekas hak barat.
- 4) Menguasai tanah bekas hak barat.
- 5) Mengatur pendapatan dari tanah dan/atau bangunan bekas hak barat
- 6) Menerima pendapatan atau keuntungan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan

Konversi ialah perubahan atau peralihan (*omzeting*) dari suatu hak tertentu kepada suatu hak lain. Sejak diundangkannya Undang-undang no 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, maka orang asing (WNA) yang memiliki tanah menurut ketentuan hukum perdata Eropa dalam jangka waktu 1 tahun harus memindahkan hak atas tanahnya kepada warga negara Indonesia (WNI) dan jika hak atas tanah tersebut tidak dipindahkan maka tanah akan dikuasai oleh negara. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam buku kedua KUHHS diantaranya yaitu hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal* dan hak *vruchtgebruik*, dialihkan atau diubah masing-masing salah satu hak atas tanah yang

tercantum dalam pasal 16 UUPA. Hak eigendom merupakan hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan sepenuhnya dan untuk berbuat sebebas-bebasnya terhadap benda itu, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berwenang menetapkan, dan tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak itu untuk kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dengan pembayaran ganti kerugian, hak ini benar-benar mutlak yang tidak dapat diganggu gugat (*droit inviolable et sacre*). Hak eigendom merupakan hak yang paling sempurna. Hak eigendom dapat dikonversi menjadi beberapa hak, diantaranya :

1) Hak eigendom dikonversi menjadi hak milik.

Konversi hak eigendom menjadi hak milik apabila pemiliknya berwarganegara Indonesia asli atau berwarganegara tunggal pada tanggal 24 September 1960 atau badan hukum Indonesia dengan syarat badan hukum tersebut adalah badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik. Pasal 2 PMA No. 2 Tahun 1960 mewajibkan bagi WNI (baik asli maupun tidak) yang pada tanggal 24 September 1960 telah berkewarganegaraan tunggal dalam waktu 6 bulan yaitu sebelum 24 Maret 1961 datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk memberi ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu. Pasal 4 PMA No. 2 tahun 1960 menambahkan bahwa jika mereka tidak datang dalam jangka waktu tersebut maka hak eigendommenya tidak dapat dikonversi kedalam hak milik melainkan hanya dapat diberikan dengan hak guna bangunan. Saat mulai berlakunya UUPA belum ada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah atas dasar ketentuan pasal 21 ayat (2) itu. Tetapi walaupun demikian, oleh UUPA sendiri telah ditetapkan dalam pasal 49 ayat (1), bahwa badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah, asal tanah itu dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha-usaha dalam bidang keagamaan dan sosial. Oleh karena itu maka untuk konversi hak eigendom kepunyaan badan-badan keagamaan dan sosial menjadi hak milik diperlukan suatu penegasan, pertama bahwa badan-badan yang bersangkutan benar-benar badan keagamaan dan sosial, kedua bahwa tanah eigendommen yang

dikonversi itu benar-benar dipergunakan untuk keperluan yang dimaksud. Permohonan penegasan tersebut diajukan kepada Menteri Agraria melalui Kepala Pengawas Agraria yang bersangkutan, didaerah dimana tidak ada pejabat ini permohonan diajukan melalui Kepala Inspeksi Agraria (pasal 6 ayat (1) PMA. No. 2/1960). Setelah keluarnya PMA No. 2/1960 jo PP 38/1963 semakin jelas bagi kita badan-badan hukum mana saja yang hak eigendomnya dapat menjadi hak milik. Terhadap badan-badan hukum yang dimaksud dalam peraturan ini tidak diperlukan lagi suatu penegasan.

2) Hak eigendom dikonversi menjadi hak guna bangunan

Hak eigendom kepunyaan orang asing atau orang yang berdwikewarganegaraan dikonversi kedalam Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun. Surat Edaran Menteri Agraria No. Ka. 40/27/25, tanggal 4 Juli 1961 yang ditujukan kepada Ikatan Notaris Indonesia di Jakarta, menyebutkan bahwa mereka harus melepaskan haknya itu kepada WNI sebelum tanggal 24 September 1961. Jadi konversi kedalam Hak Guna Bangunan ini dapat terjadi bagi WNI tunggal / asli yang mempunyai hak eigendom tapi tidak dapat datang untuk membuktikan kewarganegaraannya kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) dalam jangka waktu yang ditentukan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960. Hak eigendom kepunyaan badan-badan hukum juga dikonversi kedalam Hak Guna Bangunan, tentunya dengan syarat badan hukum tersebut adalah badan hukum yang tunduk pada hukum Indonesia, didirikan menurut hukum Indonesia, dan berdomisili di Indonesia, jika badan hukum tersebut adalah badan hukum asing maka dalam jangka waktu 1 tahun (24 September 1961), ia harus melepaskan Hak Guna Bangunan asal konversi hak eigendomnya tersebut, jika tidak maka tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

3) Hak eigendom dikonversi menjadi hak pakai.

Konversi hak eigendom menjadi hak pakai diatur dalam pasal I ayat (2) Ketentuan Konversi diperlukan suatu penegasan bahwa tanah eigendom tersebut benar-benar digunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan asing atau gedung kedutaan sebab jika dipergunakan untuk keperluan lain maka hak eigendom tersebut dikonversi menjadi Hak Guna

Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun. Ketentuan tersebut dapat dilihat juga dalam Surat Menteri Agraria tanggal 20 Nopember 1961 No. Ka. 12/5/36 yang menetapkan bahwa konversi hak eigendom kepunyaan pemerintah Negara asing dan gedung kedutaannya di konversi menjadi hak pakai. Hak pakai dimaksud adalah hak pakai khusus yang tidak tunduk pada ketentuan pasal 41 hingga 43 UUPA, tetapi yang kini diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 1 tahun 1977, yaitu suatu hak pakai yang berlangsung untuk jangka waktu yang tidak terbatas dan diperlukan untuk pelaksanaan tugasnya. Hak pakai tersebut digolongkan pada hak pakai publik rechtelijk, tidak ada Right di sposalnya yang berarti hak pakai tersebut tidak dapat dialihkan kepada siapapun dan tidak boleh menjadi hak tanggungan.

Namun apabila terdapat hak eigendom yang dibebani hak opstal atau hak erfpacht, maka konversi harus dengan kesepakatan antara pemegang hak eigendom dengan hak opstal atau erfpacht.¹⁹

Konversi hak dari hak lama menjadi hak baru secara hukum dapat terjadi dikarenakan berbagai hal, diantaranya :

- 1) Konversi karena hukum yang terjadi dengan sendirinya.
- 2) Konversi karena hukum yang terjadi dengan syarat-syarat tertentu.
- 3) Konversi bukan karena hukum hanya bisa terjadi dengan suatu ketetapan konstitutif.

Penerapan sistem konversi hak-hak atas tanah tidak lepas dari tujuan yang hendak dicapai oleh UUPA yakni memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan rakyat Indonesia pada umumnya.

Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis mengkaji terlebih dahulu terkait status tanah yang dialihkan PT. KTU Versluis kepada pihak lain. Menurut hasil penelitian lapangan yang dilakukan oleh penulis, bahwa pada dasarnya setelah si pemilik tanah dengan hak eigendom tersebut menitipkan tanahnnya kepada PT. KTU. Versluis untuk merawatnya pada tahun 1952. Tanah dengan hak eigendom tersebut hingga jangka waktu 6 bulan setelah lahirnya UUPA pada 24 September 1960 tidak di daftarkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah,

¹⁹ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), hlm. 88.

sehingga tanah tersebut tidak dapat dikonversi menjadi hak milik. Namun hingga saat ini tanah dengan hak eigendom tersebut juga belum diajukan permohonan konversi, sehingga setelah 24 September 1980 tanah tersebut menjadi tanah negara²⁰.

Pemahaman konsep dan peraturan perundangan tentang pengertian tanah Negara dapat ditarik kesimpulan dalam tataran yuridis bahwa terdapat dua kategori tanah Negara dilihat dari asal usulnya:

- a) Tanah Negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya atau disebut sebagai tanah Negara bebas;
- b) Tanah Negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu menjadi tanah Negara. Tanah bekas hak barat, tanah dengan hak atas tanah tertentu yang telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya.

Berubahnya status tanah tersebut menjadi tanah negara berarti bahwa pada saat ini tanah tersebut telah dikuasai secara langsung oleh negara dan tidak ada pihak lain yang berhak atas tanah tersebut termasuk PT. KTU Versluis yang selama ini menguasainya. Penguasaan oleh negara bukan berarti tanah tersebut dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia tingkatan yang tertinggi untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasar pengaturan PP No. 24 Tahun 1997 tersebut dapat diketahui bahwa tanah-tanah bekas hak barat yang tidak dikonversikan dan menjadi tanah milik negara dan dapat berubah menjadi hak milik selama pemilik hak tersebut dapat membuktikan haknya. Oleh karena itu, PT. KTU. Versluis tidak dapat mengalihkan objek tanah yang telah dikuasai oleh Negara kepada pihak lain meskipun PT. KTU.

²⁰ Tanah Negara ialah Tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara.

Versluis (*lasthebber*) telah menerima surat kuasa khusus (*Speciale Volmacht*) dari pemberian kuasa dari si pemberi kuasa atau si pemilik hak eigendom terdahulu (*lastgever*), dan surat kuasa khusus tersebut tidak dapat dijadikan dasar pengalihan hak atas tanah karena tidak memiliki kekuatan hukum.

Berdasarkan teori keabsahan yang mensyaratkan keabsahan harus berdasarkan pada aspek kewenangan, prosedur, dan aspek substansi. Maka sebagai perseroan terbatas yang harus bertindak sesuai Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perseroan. AD/ART bersifat hukum memaksa. Pencantuman Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam AD/ART perseroan, memegang peranan “fungsi prinsipil” (*principle function*). Dikatakan memegang peranan fungsi prinsipil karena pencantuman itu dalam AD/ART, merupakan “landasan hukum” (*legal foundation*)” bagi “Pengurus” Perseroan, dalam hal ini Direksi dalam melaksanakan pengurusan dan pengelolaan kegiatan usaha Perseroan, sehingga pada setiap transaksi atau kontrak yang mereka melakukan “tidak menyimpang” atau keluar maupun “melampaui” dari maksud dan tujuan, serta kegiatan yang ditentukan dalam AD/ART. Pada praktiknya PT. KTU Versluis memindahkan tanah yang dikuasai negara tersebut kepada pihak lain melalui surat pelepasan hak kuasa khusus (*Speciale Volmacht*) yang telah dikeluarkan oleh PT. KTU Versluis sendiri. Hal ini merupakan bentuk cacat substansial dari aspek teori keabsahan yang menyangkut tindakan sewenang-wenang dari PT. KTU Versluis dalam kaitannya dengan diskresinya.

B. Akibat Hukum Dari Keterlibatan Perseroan Terbatas Versluis Dalam Transaksi Tanah Bekas Hak Barat

Pendaftaran tanah atau legalisasi aset merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi adjudikasi (pengumpulan data fisik, data yuridis, pengumuman serta penetapan dan/atau penerbitan surat keputusan pemberian hak atas tanah), pendaftaran hak atas tanah serta penerbitan sertifikat hak atas tanah. Kegiatan ini diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk melegalisasi atau mensertipikasi aset berupa tanah belum bersertipikat milik (yang telah dimiliki/dikuasai) oleh perorangan anggota masyarakat atau perorangan

anggota kelompok masyarakat tertentu.²¹ Sertifikat dari pendaftaran tanah atau legalisasi aset juga sangatlah penting dalam proses pengalihan, karena sertifikat tersebut dapat menjadi bukti otentik bagi pemilik hak bahwa tanah yang dimiliki sah secara hukum.

Pada Kasus ini, PT. KTU. Versluis menggunakan Surat Pelepasan Hak Kuasa Khusus (*Speciale Volmacht*) yang dikeluarkan oleh pihak PT.KTU untuk mengalihkan hak atas tanah negara. Versluis sendiri. Surat Pelepasan Hak Kuasa Khusus (*Speciale Volmacht*) berisikan bahwa bertindak untuk dan atas nama perusahaan PT. Kantor Tata Usaha Versluis (*administratie kantoor Versluis NV*) di Surabaya selaku pemegang hak atas tanah dan bangunan di Sumber Girang dengan luas tanah 1041 M² jalan Panglima Sudirman 95 Batu-Malang berdasarkan surat kuasa khusus (*speciale volmacht*) dari pemilik Tuan X dengan ini melepaskan hak sebagaimana tersebut diatas kepada Nyonya Y. Demikian surat pelepasan hak kuasa khusus (*speciale volmacht*) dengan hak substitusi dan dengan memperhatikan serta tunduk kepada hukum dan undang-undang yang berlaku untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya (bertanda tangan bermaterai).

Surat Kuasa merupakan suatu perjanjian maka syarat syahnya bukan ditentukan ada atau tidak adanya meterai. Karena merupakan perjanjian maka untuk syarat syahnya sudah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat syahnya suatu perjanjian, yaitu: Cakap, Sepakat, Hal tertentu dan Causa yang halal.²² Pada surat kuasa dengan hak substitusi terdapat klausul yang berbunyi: “Surat Kuasa ini disertai dengan hak substitusi.” Maksud dari istilah “hak substitusi” ialah suatu pemberian hak, oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk juga dapat membuat sebuah surat kuasa substitusi (pengganti) bagi pihak ketiga sebagai ganti penerima kuasa guna mewakili pemberi kuasa.

Surat Kuasa dengan hak substitusi merupakan Kuasa yang diberikan oleh penerima kuasa, agar dapat mewakili penerima kuasa dalam melakukan tindakan. Kuasa pengganti ini dapat diberikan bilamana kuasa dari prinsipal berisi pula wewenang untuk mengalihkan kuasa tersebut baik secara sebagian maupun

²¹BPN, “Sekilas Program Legalisasi aset BPN-RI”, <http://www.bpn.go.id/Program/Legalisasi-Aset>, diakses 26 Juni 2016.

²² Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2002), hlm. 124.

keseluruhan. Pada hak substitusi Penerima kuasa bertanggung jawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya:²³

- (1) Bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya.
- (2) Bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu. Pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberi kuasa kepada penerima kuasanya untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya untuk mengurus barang-barang yang berada di luar wilayah Indonesia atau di luar pulau tempat tinggal pemberi kuasa. Pemberi kuasa dalam segala hal, dapat secara langsung mengajukan tuntutan kepada orang yang telah ditunjuk oleh penerima kuasa sebagai penggantinya.

Seperti umumnya sebuah perjanjian yang memiliki batas waktu berlakunya, perjanjian pemberian kuasa juga ada batas waktu berakhirnya. Berakhirnya perjanjian pemberian kuasa diatur dalam ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata, sebagai berikut :

- a. Atas kehendak pemberi kuasa
- b. Atas permintaan penerima kuasa
- c. Persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan
- d. Salah satu pihak meninggal dunia
- e. Salah satu pihak dibawah pengampuan (Curatele)
- f. Salah satu pihak dalam keadaan pailit
- g. Karena perkawinan perempuan yang memberi atau yang menerima kuasa.

Bahwa pasal tersebut menjelaskan pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari pemberi kuasa (pemberi kuasa pertama kali sebelum terbit kuasa substitusi) dan apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari pemberi kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu maka hal tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa substitusi. Status dari surat kuasa penting dalam keberadaanya dapat dilaksanakan sepenuhnya.

PT. KTU Versluis yang merupakan badan hukum privat yang tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku bagi perseroan yaitu Undang-undang Nomor 40

²³ Pasal 1803 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Tahun 2007. PT. KTU. Versluis merupakan badan hukum yang juga memiliki personalitas hukum (*legal personality*) sebagai subjek hukum. Hal ini ditegaskan dalam salah satu putusan MA Nomor 047. K/Pdt/1998.²⁴ Sebagai subjek hukum yang independen terpisah dan berbeda dari pemegang saham dan pengurus, melekat tanggung kontraktual (*contractuele aansprakelijkheid, contractual liability*) atas perjanjian atau transaksi yang diperbuatnya untuk dan atas nama perseroan. Tanggung jawab kontraktual lahir dan melekat pada diri perseroan dari perjanjian yang dibuatnya dengan pihak lain. menurut hukum positif Indonesia, Perseroan sebagai badan hukum dapat melakukan usaha sesuai dengan maksud dan tujuan yang ditetapkan dalam AD/ART. Perseroan dapat melakukan segala bentuk hukum perjanjian yang dibenarkan undang-undang sepanjang hal itu sesuai dengan kapasitas yang ditetapkan dalam AD/ART. Perseroan tidak ada bedanya dengan subjek hukum perorangan, mempunyai hak dan kewajiban dalam hukum (*rights and duty at law*). Sehingga melakukan hubungan hukum (*rechtsbetrekking, legal relationship*) dan tindakan hukum (*rechtshandeling, legal act*) dengan pihak lain baik dengan “perseorangan” maupun dengan badan hukum yang lain, yang diwakili oleh direksi.

Pada dasarnya PT. KTU Versluis tidak lagi sebagai penguasa atas tanah tersebut meski pada tahun 1952 PT KTU. Versluis menerima hak untuk menguasai objek tanah tersebut melalui surat kuasa khusus (*Special Volmacht*) tersebut, karena sejak lahirnya UUPA pada 24 September 1960 semua pemilik tanah dengan hak eigendom, baik yang berwarganegara Indonesia asli atau berwarganegara tunggal atau badan hukum Indonesia dengan syarat badan hukum tersebut adalah badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik. Pasal 2 PMA No. 2 Tahun 1960 mewajibkan bagi WNI (baik asli maupun tidak) yang pada tanggal 24 September 1960 telah berkewarganegaraan tunggal dalam waktu 6 bulan yaitu sebelum 24 Maret 1961 datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk memberi ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu. Pasal 4 PMA No. 2 tahun 1960 menambahkan bahwa jika mereka tidak datang dalam jangka waktu tersebut maka hak eigendommenya tidak dapat dikonversi kedalam hak milik melainkan hanya dapat

²⁴ Gautama, *Himpunan Yurisprudensi Indonesia yang penting untuk praktik (Hand Mark)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 347.

diberikan dengan hak guna bangunan. Jika pada jangka waktu 20 tahun semenjak lahirnya UUPA, hak eigendom tersebut tidak didaftarkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah maka tanah tersebut akan dikuasai oleh negara.

Jika mengingat pemaparan keterlibatan PT KTU Versluis dalam transaksi tanah bekas hak barat, pada dasarnya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dapat menimbulkan suatu akibat hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.²⁵ Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:²⁶

- a. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- b. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat diketahui akibat hukum dari peristiwa hukum yang terjadi, ialah PT. KTU. Versluis yang bertindak diluar AD/ART perseroan dengan mengalihkan hak atas tanah negara mengakibatkan PT.KTU.Versluis menerima sanksi berdasarkan peraturan terkait dan mengganti kerugian kepada pihak-pihak yang merasa dirugikan dikarenakan perbuatan hukum yang telah dilakukan.

Simpulan

1. Berdasarkan pemaparan diatas dapat disimpulkan, bahwa keterlibatan PT.KTU. Versluis dalam transaksi tanah bekas hak barat tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum positif Indonesia dikarenakan terdapat beberapa penyimpangan yang dilakukan oleh PT. KTU Versluis, diantaranya:

²⁵ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 295.

²⁶ *Ibid.*

- a. PT.KTU Versluis bertindak diluar AD/ART Perseroannya, karena dalam AD/ART PT.KTU. Versluis tidak ditemukan kewenangan untuk mengalihkan tanah negara.
 - b. Bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh negara sehingga PT. KTU Versluis bukan merupakan pemilik atau penguasa dari tanah bekas hak barat tersebut dan surat pelepasan hak kuasa khusus (*speciale volmacht*) dengan hak substitusi tidak sesuai dengan hukum positif Indonesia karena surat pelepasan hak kuasa khusus tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dijadikan dasar pengalihan tanah negara sehingga pengalihan tanah tersebut batal demi hukum.
 - c. PT. KTU Versluis tidak menerapkan asas-asas hukum perseoan, seperti asas itikad baik
2. Berdasarkan pemaparan diatas dapat diketahui akibat hukum dari peristiwa hukum yang terjadi, ialah:
- a. PT. KTU. Versluis yang bertindak diluar AD/ART perseroan dengan mengalihkan hak atas tanah negara mengakibatkan PT.KTU.Versluis menerima sanksi berdasarkan peraturan terkait dan mengganti kerugian kepada pihak-pihak yang merasa dirugikan dikarenakan perbuatan hukum yang telah dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bakri, Muhammad. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*. Yogyakarta: Citra Media, 2007.
- Chomzah, H. Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.
- Gautama, *Himpunan Yurisprudensi Indonesia yang penting untuk praktik (Hand Mark)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djembatan, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cetakan ke-12. Jakarta: Djembatan, 2008.
- Hutagalung, Arie S. Dkk. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.
- Sutantio, Retnowulan. Oeripkartawinata, Iskandar. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju, 2002.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang *Perseroan terbatas*.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok Agraria*.
- Konsideran Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Rangkuman Yurisprudensi MA Indonesia II, Hukum Acara Perdata.